

# Analysen

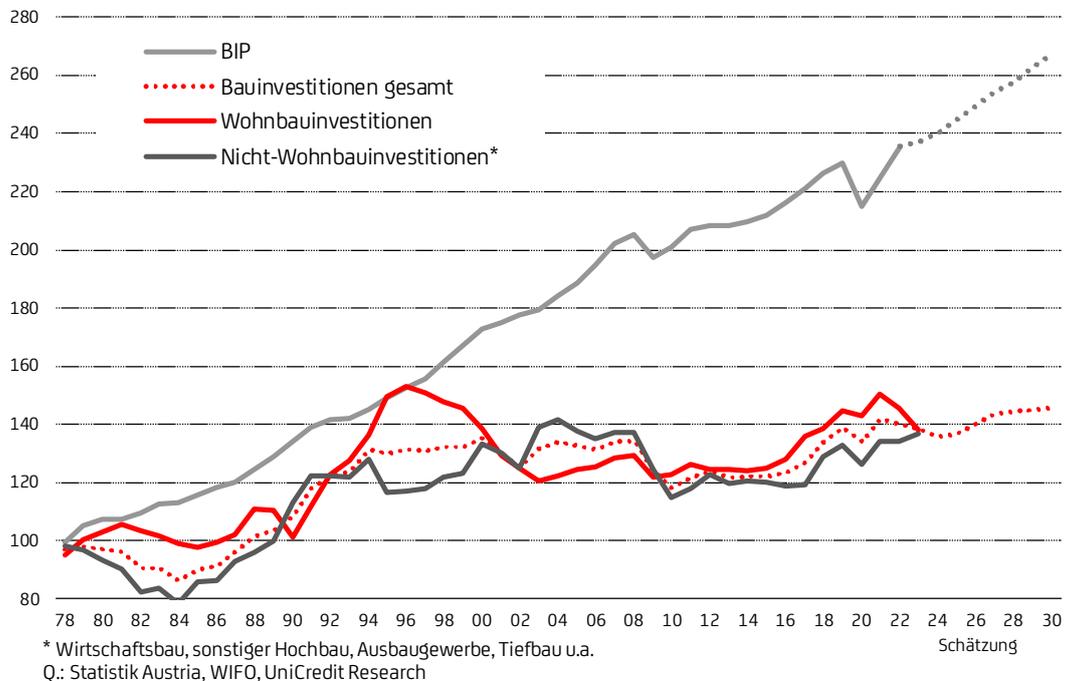
 **Bank Austria**  
Member of  **UniCredit**

**AUGUST 2023**

**Perspektiven der  
Bauwirtschaft**



## PERSPEKTIVEN DER BAUWIRTSCHAFT



- Bau verliert langfristig Anteile an der Wirtschaftsleistung: Preisbereinigt sind die Bauinvestitionen in den letzten dreißig Jahren um 14 % gestiegen, die Wirtschaftsleistung um 67 %.
- Bauinvestitionen werden in Zukunft verstärkt in Sanierungsmaßnahmen und weniger in Neubauprojekte fließen, im Wohnbau genauso wie im Wirtschafts- und im Tiefbau.
- Zuwachs der Haushalte und der Wohnraumbedarf werden schwächer: Die Zahl neu gegründeter Haushalte soll sich von durchschnittlich 38.000 in den letzten zehn Jahren bis 2030 auf 26.000 pro Jahr verringern.
- Nach 2025 wird die Wohnbauleistung in Österreich voraussichtlich unter 50.000 Wohnungen pro Jahr sinken.
- Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erfordert eine substantielle Erhöhung der Sanierungsquote, die kurzfristig hohe Baukosten und der Fachkräftemangel verhindern.
- Ein Beitrag zur Ressourcenschonung am Bau ist die Lebensdauerverlängerung und die Umnutzung bestehender Gebäude, beides Maßnahmen, die den Neubau bremsen werden.

Autor: Günter Wolf

### Impressum

Herausgeber, Verleger, Medieninhaber:  
UniCredit Bank Austria AG  
Economics & Market Analysis Austria  
Rothschildplatz 1  
1020 Wien  
Telefon +43 (0)50505-41954  
Fax +43 (0)50505-41050  
E-Mail: [econresearch.austria@unicreditgroup.at](mailto:econresearch.austria@unicreditgroup.at)

Stand: August 2023

### Bauinvestitionen verlieren an gesamtwirtschaftlicher Bedeutung

Die Bauinvestitionen haben sich schon in den 90er Jahren vom Wirtschaftswachstum abgekoppelt. Preisbereinigt sind die Bauinvestitionen in Österreich in den letzten dreißig Jahren um 14 % gestiegen, im Wohnbau um 19 % und im Wirtschafts- und Tiefbau um 10 %; die Wirtschaftsleistung legte zugleich um 67 % zu. Der Beitrag des Sektors zum BIP ist auch in nominellen Werten leicht gesunken, von rund 8 % auf 7,6 %.

Langfristig wird der Bau im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren in Österreich noch an Bedeutung verlieren. Einerseits bremst der hohe Bestand an Bauwerken mit sehr guter Substanz die (Neu)Baunachfrage. Andererseits kann der Sektor vor allem in den personalintensiven Segmenten trotz zunehmender Automatisierung und dem Einsatz vorgefertigter Bauteile im gesamtwirtschaftlichen Vergleich nur geringe Produktivitätsgewinne lukrieren. Beispielsweise liegt die Arbeitsproduktivität der Bauwirtschaft, gemessen an der nominellen Wertschöpfung pro geleistete Arbeitsstunde, um rund 20 % unter dem Industriedurchschnitt.

Die Bauinvestitionen werden voraussichtlich ab 2025 wieder langsam zulegen, angetrieben von der stärkeren Erholung des Wirtschaftswachstums und Nachholeffekten im Wohnbau und im Wirtschaftsbau. Längerfristig sind aber keine Zuwächse über dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum zu erwarten (Grafik 1).

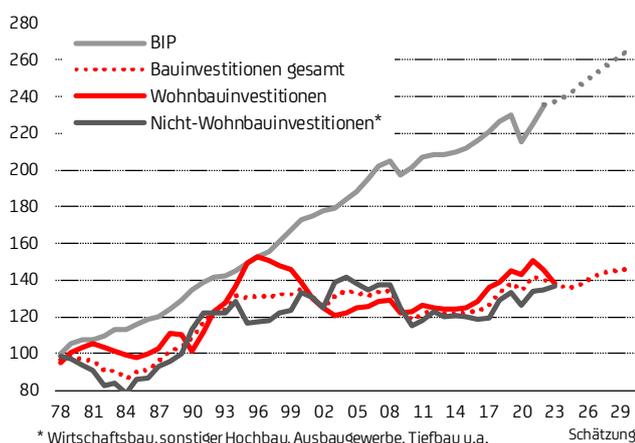
### Investitionen fließen verstärkt in Sanierungsmaßnahmen, weniger in Neubauprojekte

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die notwendigen Investitionen in die Anpassung des Gebäudebestandes, der Verkehrsinfrastruktur und der Energieversorgung an klimapolitische Ziele, werden der Bauwirtschaft auch in Zukunft Aufträge sichern.

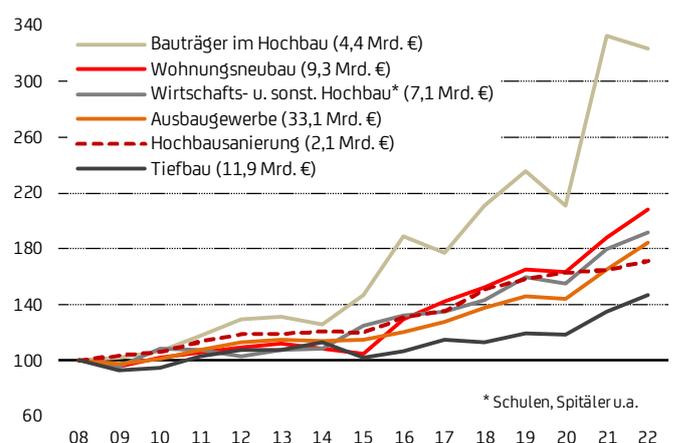
Hingegen bleibt die Nachfrage nach neuen Werksanlagen, Einzelhandelsgeschäften und Bürogebäuden mittel- bis langfristig gedämpft. Vor allem im Einzelhandel und bei Büroimmobilien werden die Nutzungskonzepte der Gebäude durch Onlineplattformen und einer neuen Arbeitsorganisation zunehmend in Frage gestellt. Im öffentlichen Hochbau lassen die Investitionspläne der Bundesimmobiliengesellschaft auch nach 2023 im Schul- und Universitätsbereich im Neubau noch leichte Zuwächse erwarten. Allerdings stehen auch bei den öffentlichen Auftraggebern, die rund 20 % zur Hochbauproduktion beitragen, Gebäudesanierungen im Vordergrund.

Zudem sind keine neuen Großbauvorhaben im hochrangigen Straßenbau in Sicht und es ist mit einem Rückgang der Infrastrukturinvestitionen der ÖBB zu rechnen. Laut Budgetbericht 2023 werden die Ausgaben von 3,2 Mrd. € bis 2028 auf 3,1 Mrd. € sinken, vor allem weil die Hauptbauphase bei den großen Tunnelprojekten schon überschritten wurde. Der weiterhin steigende Personen- und Güterverkehr macht aber den Ausbau und die Modernisierung des Schienennetzes und weitere Straßensanierungen erforderlich.

**Grafik 1: Bau hat sich vom BIP abgekoppelt**  
(Preisbereinigte Daten; 1977=100)



**Grafik 2: Produktionswerte der Bausparten**  
(2008=100, nominell, in Klammer 2022 insgesamt 67,9 Mrd. €)



Quelle: Statistik Austria, WIFO, UniCredit Research

### Zuwachs der Haushaltszahlen und der Bedarf an neuem Wohnraum werden schwächer

Die überdurchschnittlich starken Wohnbauaktivitäten der letzten Jahre, die 2021 in einem Fertigstellungsrekord von fast 75.000 Wohnungen endeten, führten im Bundesdurchschnitt sogar zu einem Wohnungsüberangebot von ca. 30.000 Einheiten 2022 (Q.: OeNB). Insofern wurde der stark gestiegenen Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. Der Wohnbauboom der letzten Jahre wurde in erster Linie im Mehrgeschossbau registriert. Der besonders starke Anstieg der Investitionen in Gebäude mit drei und mehr Wohnungen dokumentiert sich auch an der Verdoppelung des Produktionswertes der Sparte Bauträger im Hochbau seit 2015 (Grafik 2).

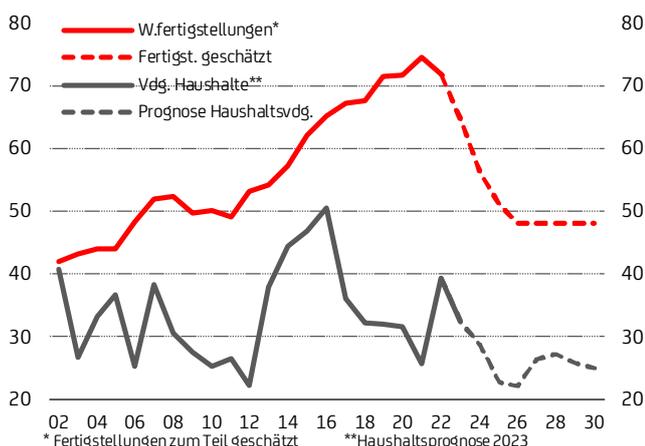
2023 und 2024 wird die Wohnbauleistung in Österreich erheblich schrumpfen, gebremst vor allem von der unsicheren Entwicklung der Immobilienpreise und den hohen Bau(finanzierungs)kosten. Bis 2025 wird mit einem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Österreich auf rund 50.000 Einheiten gerechnet (Q.: Euroconstruct, Juni 2023).

Die hohen Baupreise dämpfen derzeit nicht nur die Eigenheimnachfrage, sondern auch die Wirkung öffentlicher Fördermaßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung. Die Auftragsstorni sind in der Sparte Hochbausanierung von durchschnittlich 1 % des Auftragsvolumens vor 2022, im Vorjahr auf 5 % und bis April 2023 auf 14 % gestiegen.

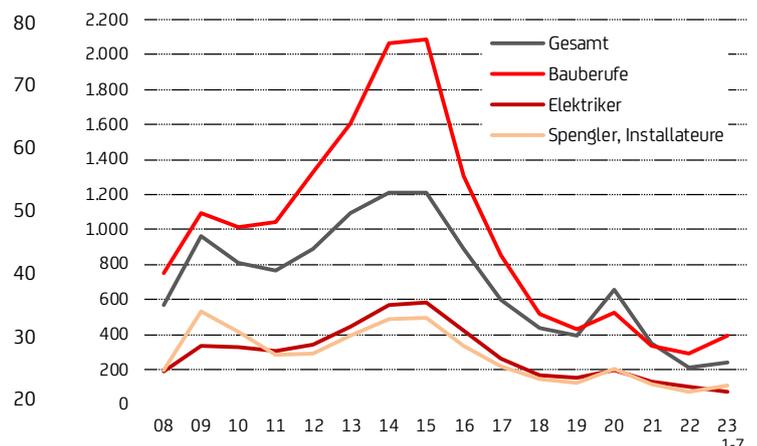
Das Überangebot am Wohnungsmarkt wird sich infolge des Rückgangs der Neubauleistungen und aufgrund der mit der Fluchtbewegung aus der Ukraine 2022 sprunghaft gestiegenen Haushaltszahlen, rasch abbauen. Damit wird auch der Bedarf an neuem Wohnraum wieder zulegen, wobei die jüngsten Haushaltsprognosen aber keine stärker wachsende Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren erwarten lassen. Die Zahl neu gegründeter Haushalte, die von durchschnittlich 29.000 pro Jahr in der Periode 2003 bis 2012 auf durchschnittlich 38.000 von 2012 bis 2022 gestiegen ist, soll sich bis 2030 auf 26.000 Haushalte pro Jahr verringern. Gleichzeitig dürfte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen, von durchschnittlich 49.000 pro Jahr zwischen 2003 und 2012 und 66.000 Einheiten von 2012 bis 2022, ab 2025 wieder unter 50.000 Einheiten sinken (Grafik 4).

Damit sollte der Bedarf an neuem Wohnraum mengenmäßig weitgehend gedeckt werden. Ob mit der erwarteten Neubauleistung auch der Nachfrage in allen Segmenten entsprochen wird, vor allem, ob ein genügend hohes Angebot an preiswertem Wohnraum zur Verfügung steht, bleibt offen.

**Grafik 3: Wohnbau und Haushaltszahlen**  
(Fertiggestellte W. in 1.000, VdG. Haushalte z. Vorjahr in 1.000)



**Grafik 4: Beschäftigungslücken**  
(Arbeitslos gemeldete Personen pro 100 offene Stellen)



Quelle: Statistik Austria, BM für Arbeit u. Wirtschaft, UniCredit Research

### Klimaschutz mit positiven und negativen Wirkungen für die Bauwirtschaft

In Summe sind die Baustoffherzeugung, der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen für etwa ein Viertel der österreichischen Treibhausgasemissionen verantwortlich (noch ohne Treibstoffverbrauch im Sektor; 2021 waren das ca. 19 von 78 Mio. T CO<sub>2</sub>-Äquivalente). Davon entfällt knapp zwei Drittel auf den Betrieb und die Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung in den Gebäuden und der Rest auf die Produktion von Baustoffen.

Die Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor zielen im Wesentlichen auf die thermische Sanierung des Bestandes ab. Ziel ist, die Sanierungsquote bei Wohngebäuden von derzeit 0,7 % bis 2030 auf 2 % im Jahr zu erhöhen beziehungsweise laut Regierungsprogramm auf 3 % bis 2040. Kurzfristig verhindern die hohen Baukosten und der hohe Fachkräftemangel eine substanzielle Erhöhung der Sanierungsleistungen. Während der Beschäftigungseingpass bei Bauberufen im engeren Sinn sogar unter dem Niveau der Gesamtwirtschaft liegt, fehlen seit Jahren beispielsweise Elektriker und Installateure (Grafik 4). Noch im Juli 2023 bezifferten knapp 40 % der Firmen im Ausbaugewerbe den Mangel an Beschäftigten als größtes Produktionshindernis (Grafik 5). Eine rasche Lösung des Fachkräftemangels ist nicht in Sicht. Zudem hat sich zwar der Baukostenanstieg abgeschwächt. Allerdings sind die energieintensiven Baustoffe teuer geblieben (Mitte 2023 lagen die Materialkosten im Wohnbau noch um durchschnittlich 30 % über dem Niveau von 2019). Zudem bedingen die Klimaschutzmaßnahmen anhaltend hohe Energiepreise und voraussichtlich steigende CO<sub>2</sub>-Zertifikatspreise.

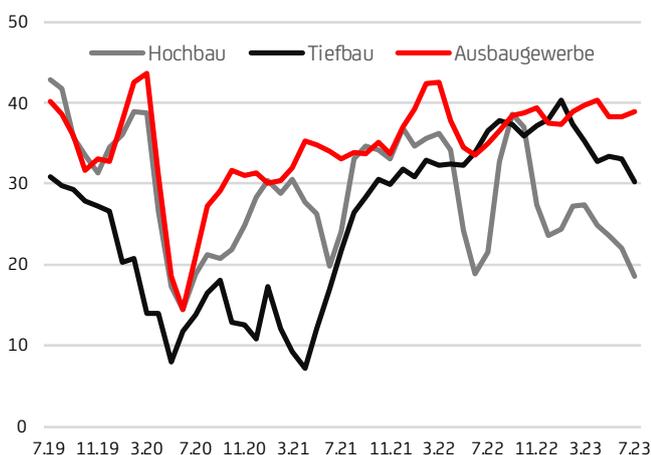
Um die langfristigen Sanierungsziele zu erreichen, braucht es auf jeden Fall eine Aufstockung der Fördermittel (gemessen an den Ausgaben für die Wohnraumsanierung 2019 von rund 500 Mio. €, auf wenigstens 1,5 Mrd. € pro Jahr bis 2030, zu Preisen von 2019).

### Einsparungen im Ressourcenverbrauch werden die Neubaunachfrage dämpfen

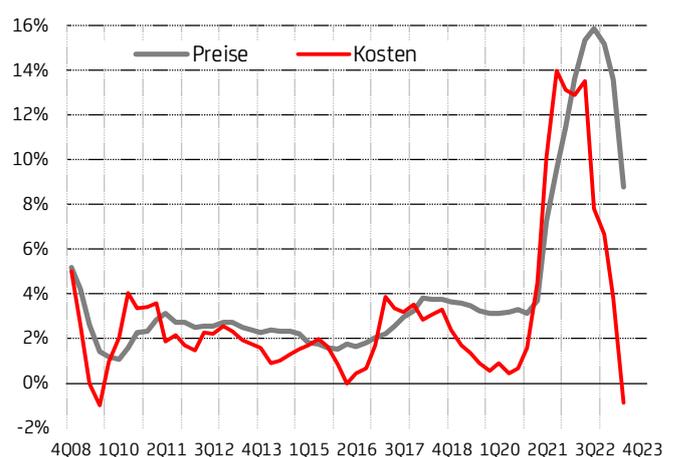
Der Bau zählt zu den größten Ressourcenverbrauchern aller Sektoren und verursacht fast zwei Drittel des Abfallaufkommens in Österreich (Q.: UBA, KreislaufBAUwirtschaft, 2021). Ein wesentlicher Beitrag zur Ressourcenschonung im Bauwesen wird die Lebensdauerverlängerung und die Umnutzung bestehender Gebäude sein.

Ein weiterer Aspekt, der voraussichtlich zu einer Verringerung des Neubauvolumens führt, ist die Tatsache, dass der Bau wesentlich zur Versiegelung der Landesflächen beiträgt. Zwar wird die Eindämmung des Flächenverbrauchs in Österreich von rund 10 Hektar pro Tag auf 2,5 ha 2030, dem Ziel im aktuellen Regierungsprogramm, noch Zeit brauchen (ebenso wie die im Programm vereinbarte verfassungsrechtliche Verankerung der Vertragsraumordnung, um damit den Gebrauch von Grund und Boden zu regeln). Allerdings wächst der Umsetzungsdruck und wird die Neubaunachfrage im Hoch- und Tiefbau dämpfen.

**Grafik 5: Arbeitskräftemangel am Bau**  
(Produktionshindernis für ... Prozent der Firmen; 3-Monats-Ø)



**Grafik 6: Rekordanstieg der Baukosten und -preise kühlt ab**  
(Veränderungen der Wohnbaukosten- und -preise zum Vorjahr)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, UniCredit Research

Zum Weiterlesen:

**Bank Austria Homepage:** Alle Prognosen und Analysen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria auf <http://wirtschaft-online.bankaustria.at>

**Bank Austria Economic News:** Die neuesten Veröffentlichungen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria direkt in Ihrem Posteingang. Anmeldung unter: [https://service.bankaustria.at/pc\\_banews/subscribe.html?nl=NL\\_EcoNews\\_DE](https://service.bankaustria.at/pc_banews/subscribe.html?nl=NL_EcoNews_DE).

Sollten Sie Fragen haben schicken Sie uns ein E-Mail unter [econresearch.austria@unicreditgroup.at](mailto:econresearch.austria@unicreditgroup.at).

### Ohne unser Obligo:

Diese Publikation ist weder eine Marketingmitteilung noch eine Finanzanalyse. Es handelt sich lediglich um Informationen über allgemeine Wirtschaftsdaten. Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Genauigkeit übernommen werden.

Unsere Analysen basieren auf öffentlichen Informationen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen, genauso wie wir für Vollständigkeit und Genauigkeit nicht garantieren können. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Die in der vorliegenden Publikation zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder als Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen, zu verstehen. Diese Publikation dient lediglich der Information und ersetzt keinesfalls eine individuelle, auf die persönlichen Verhältnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers (z. B. Risikobereitschaft, Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse) abgestimmte Beratung. Die vorstehenden Inhalte enthalten kurzfristige Markteinschätzungen. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

## Impressum

Angaben und Offenlegung nach §§ 24 und 25 Mediengesetz:

### Herausgeber und Medieninhaber:

UniCredit Bank Austria AG

1020 Wien, Rothschildplatz 1

Unternehmensgegenstand: Kreditinstitut gem. § 1 Abs.1 Bankwesengesetz

### Vertretungsbefugten Organe (Vorstand) des Medieninhabers:

Robert Zadrazil, Daniela Barco, Philipp Gamauf, Dieter Hengl, Georgiana Lazar, Emilio Manca, Marion Morales Albiñana-Rosner, Wolfgang Schilk

### Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Gianfranco Bisagni, Aurelio Maccario, Livia Aliberti Amidani, Christoph Bures, Richard Burton, Adolf Lehner, Judith Maro, Herbert Pichler, Eveline Steinberger, Doris Tomanek, Roman Zeller

### Beteiligungsverhältnisse am Medieninhaber gemäß § 25 Mediengesetz:

UniCredit S.p.A. hält einen Anteil von 99,996% der Aktien am Medieninhaber (unter folgendem Link <https://www.unicreditgroup.eu/en/governance/shareholder-structure.html> sind die wesentlichen, an der UniCredit S.p.A. bekannten Beteiligungsverhältnisse ersichtlich.)

Der Betriebsratsfonds der Angestellten der UniCredit Bank Austria AG, Region Wien, sowie die Privatstiftung zur Verwaltung von Anteilsrechten (Stifter: Anteilsverwaltung-Zentralsparkasse; Begünstigter: WWTF – Wiener Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiefonds) sind mit einem Anteil von zusammen 0,004% am Medieninhaber beteiligt.